

IR foncier: 15 jours pour choisir

• Pour les bailleurs, retenue à la source ou déclaration

• L'option doit être exercée avant le 31 janvier

• A défaut, la retenue à la source s'appliquera

LES propriétaires personnes physiques qui louent un local à un institutionnel doivent rapidement choisir entre la retenue à la source de l'IR foncier sur leur loyer et la déclaration spontanée. La loi de finances a en effet prévu l'obligation pour les personnes morales (privées ou publiques) de prélever 10% ou 15% d'impôt sur le revenu foncier selon le barème en vigueur. A défaut, leurs bailleurs doivent leur fournir une déclaration d'option qui leur permettra de ne pas effectuer un tel prélèvement.

Le mode opératoire se précise. Il sera décrit dans la circulaire de la DGI en cours de finalisation. Selon nos informations,

source qui s'applique aux revenus fonciers générés en 2019. En 2020, ce délai sera prorogé jusqu'à fin février.

aux recettes de l'IR personnes physiques est considérable.

Les personnes qui ont choisi la transparence et disposant de leurs éléments d'identification se sont déjà inscrites sur la plateforme électronique de la DGI. La procédure a été simplifiée au maximum pour qu'elle soit accessible à tout le monde.

Le prélèvement de l'impôt sur les revenus fonciers, qui a été délégué aux locataires institutionnels, a des implications pour les deux parties prenantes. «J'ai poussé à mes clients institutionnels de pousser au maximum leur bailleur à opter pour la déclaration pour ne pas avoir à gérer des retenues à la source et à effectuer une déclaration récapitulative à la fin de l'année», déclare à L'Economiste un expert-comptable. De plus, comme il s'agit de retenue à la source pour le compte du Trésor, les manquements sont sévèrement sanctionnés. Ainsi, lorsque le prélèvement n'a pas été reversé par internet au Trésor le mois suivant, le locataire sera passible d'une amende de 20% et de 5% par mois de retard. Une amende est également prévue en cas de non-déclaration.

«Pour les propriétaires, il est conseillé d'opter pour la déclaration annuelle et non pas la retenue à la source. Cela leur permettrait de disposer d'une trésorerie pour pouvoir éventuellement investir dans des transactions rentables jusqu'à

Un mouchard dans la liasse fiscale

SELON les professionnels interrogés par L'Economiste, l'intégration de ce dispositif dans la loi de finances fait doublon avec la liasse fiscale qui comprend déjà un tableau des locations et baux autres que le crédit bail. Le document comprend différents renseignements tels que l'adresse du bien loué, le nom et l'adresse du bailleur, le montant du loyer annuel, la date de conclusion de l'acte de bail... Il suffisait donc de procéder à des recoupements pour identifier les bailleurs non inscrits dans le registre des Impôts. A noter que la version actuelle de la liasse fiscale ne comporte pas d'information sur la carte d'identité nationale des propriétaires. Une omission qui a été corrigée dans le projet de refonte en cours de finalisation. Mais il n'est pas trop tard de procéder à des recoupements par le moyen d'autres éléments tels que le nom et prénom ou l'adresse. □

les propriétaires concernés ont jusqu'au 31 janvier pour obtenir la déclaration d'option auprès des services des Impôts. Au-delà de ce délai, c'est la retenue à la

A l'image de la quasi-totalité des procédures, l'obtention de la déclaration d'option est entièrement dématérialisée. La fonction a été rapidement intégrée dans la plateforme électronique de la Direction générale des impôts.

Ainsi, les propriétaires intéressés doivent se connecter sur le portail www.tax.gov.ma, à l'espace «Particuliers». Les personnes qui disposent déjà d'un identifiant fiscal et d'un mot de passe peuvent renseigner leur demande. Les autres, et c'est là l'objectif, devront obligatoirement s'adresser à l'administration

Le nombre de propriétaires personnes physiques louant un bien immobilier à un institutionnel et identifiés par l'administration fiscale ne dépasse guère les 99.661

fiscale dont ils relèvent pour s'identifier. Ils recevront ensuite par mail les éléments nécessaires pour se connecter au site de la DGI et demander une déclaration d'option. Les contribuables intéressés pourront télécharger leur déclaration d'option immédiatement après avoir renseigné leur demande en ligne.

Sans identification auprès des services des Impôts, impossible d'obtenir ce document. Par conséquent, le locataire sera obligé de ponctionner chaque mois les loyers de 10 ou 15% correspondant à l'IR foncier.

L'intégration de cette mesure dans la loi de finances vise à faire sortir de l'anonymat des propriétaires qui louent des biens immobiliers sans déclarer leurs revenus fonciers. Le nombre de propriétaires personnes physiques louant un bien immobilier à un institutionnel et identifiés par l'administration fiscale ne dépasse guère les 99.661. Le gisement pour élargir l'assiette des contributeurs

la fin d'année», explique l'expert-comptable.

L'IR sur les revenus fonciers prélevé par les locataires est libératoire. Ce qui signifie que lorsque les plafonds de ces revenus correspondent à ceux du barème (10% entre 30.000 et 120.000 DH et 15% au-delà), le propriétaire n'est pas tenu de déposer de déclaration. Cette obligation ne s'applique qu'aux cas particuliers tels qu'un bailleur qui franchit le plafond de 120.000 DH alors qu'il était taxé à 10% et l'inverse. Certains propriétaires mettent en bail des biens immobiliers imposés à différents taux. Il y a également le cas des contrats de bail résilié ou ayant changé de mains en cours d'année.

Autant de particularités qui seront signalées dans une déclaration récapitulative. La circulaire des impôts attendue dans quelques jours devraient apporter des réponses aux question qui restent encore en suspens. □

Hassan ELARIF